Das sog. Beamtenkündigungsrecht des § 570 BGB., insbesondere im Falle einer Mehrheit von Mietern.

Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich-Wilhelm-Universität zu Breslau

vorgelegt von

Theodor Dlubis,
Referendar aus Beuthen OS.

Gedruckt mit Genehmigung der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.

Berichterstatter: Geh. Justizrat Professor Dr. Otto Fischer.

Breslau 1921.
Schlesische Volkszeitung, Druckerei und Verlag, G. m. b. H., Breslau 1.

§ 570 BGB. gewährt Militärpersonen, Beamten, Geistlichen und Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten im Falle ihrer Versetzung ein bevorzugtes Kündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und für den ersten zulässigen Kündigungstermin.

In der Einleitung wird der Begriff der Kündigung unter Gegenüberstellung der verwandten Begriffe des Rücktritts, der Anfechtung und des Widerrufs als eine auf Aufhebung eines Rechtsverhältnisses für die Zukunft gerichtete einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung — eine Verfügung — erkannt. Sodann wird das Kündigungsrecht gegenüber den Kategorien der sog. Anspruchs- und Herrschaftsrechte festgestellt als das — unselbständige — Gestaltungsrecht im Sinne Sohms (Recht des rechtlichen Könnens nach Zitelmann). Es folgt eine allgemeine Darstellung der Voraussetzungen des ordentlichen und außerordentlichen Kündigungsrechts und seiner Ausübung bei Mietverhältnissen.

Das Beamtenkündigungsrecht des § 570 ist ein außerordentliches Kündigungsrecht, läßt aber im Gegensatz zu den Kündigungsgründen mit sofortiger Wirkung (§§ 542, 544, 553, 554 BGB.) die Kündigung nur unter Wahrung der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 564 Abs. 4 zu. Hierher gehören auch die §§ 549, 567, 569, 571, Abs. 2 Satz 2 BGB., § 19 KO. und § 57 a ZVG.

In dem ersten Abschnitt des Hauptteils wird den Erkenntnisquellen für Sinn und Bedeutung des § 570 nachgegangen und hierbei zunächst aus der Entstehungsgeschichte des Paragraphen nachgewiesen, daß § 570 für die Beamten pp. ein Privileg bedeutet. Das Beamtenkündigungsrecht ist eine Schöpfung der früheren preußischen Praxis. Diese erblickte in Anknüpfung an die §§ 376, 377, 378 ALR. I, 21, wonach ein Mieter infolge unfreiwilliger Veränderung in seiner Person . . . gegen 1/2 jährige Mietzinsvergütung von dem Mietvertrage abgehen könne, als eine sinngemäße Anwendung dieser „unfreiwilligen Veränderung“ einmütig die Versetzung eines Beamten an. Die zit. §§ des ALR. waren selbst ein Unterfall des im ALR. (vgl. §§ 377, 378, 380 a. a. O., I, 5) nur in beschränktem Umfange zugelassenen allgemeinen Vertragsaufhebungsrechts wegen veränderter Umstände („clausula rebus sic stantibus“). Im BGB. erinnern an diese Klausel die §§ 610 und 321.

Als gesetzgeberischer Grund des § 570 enthüllt sich die aus der Ämterhoheit fließende Freiheit des Staates, seine Beamten pp. nach Maßgabe öffentlichrechtlicher Bedürfnisse überall zu verwenden. Hierauf basiert das Versetzungsrecht und die entsprechende Gehorsamspflicht des Versetzten. Die zwingende Natur des öffentlichen Beamtenrechts unterwirft sich insoweit auch die mit Freizügigkeit

und Wohnrecht zusammenhängenden Privatrechtsverhältnisse des Beamten; demzufolge müssen auch nach Inhalt des § 570 wohlerworbene Rechte des Vermieters weichen.

Im übrigen hat der § 570 anerkanntermaßen dispositive Natur, so daß der Vermieter sich durch besondere Abrede gegenüber der Vorschrift schützen kann.

Die weitere Auslegung wendet sich dem Tatbestande der Vorschrift zu, die in ihre Teile zergliedert wird. Es werden zunächst die verschiedenen Klassen der Berechtigten unter näherer Bestimmung der Begriffe Beamter, Militärperson, Geistlicher und Lehrperson abgehandelt. Der Begriff der Versetzung wird verstanden als definitive Enthebung des Beamten von seiner alten Dienststelle unter gleichzeitiger Übertragung einer anderen Stelle; die Folge ist für den Beamten ein Zwang zum Wechsel des Wohnorts. Deshalb entfällt § 570 bei Versetzung in den Ruhestand und bei vorübergehenden Versetzungen (Kommissorien). Im Gegensatz zur Literatur wird des weiteren entschieden, daß der aus § 570 Berechtigte nicht schon beim Mietabschluß, sondern spätestens zur Zeit der Versetzung Beamteneigenschaft haben müsse.

Der „andere Ort", an den der Beamte versetzt wird, muß in einem anderen politischen Gemeindebezirk belegen sein, wodurch eben eine Wohnortsveränderung des Versetzten bedingt ist. Dies wird ausführlich erörtert.

Die Kündigungsfrist ist die gesetzliche vierteljährliche des § 565 Abs. 4. Der erste zulässige Kündigungstermin ist abhängig von der Tatsache, wann eine Versetzung vorliegt. Unter Ablehnung anders lautender Ansichten wird im Interesse der Sicherheit im Rechtsverkehr und zwecks möglichster Schonung der Vermieterinteressen eine schriftliche oder mündliche amtliche Eröffnung der Versetzung zu erfordern sein.

Schließlich wird die Streitfrage, ob auch ein noch nicht begonnenes Mietverhältnis nach § 570 gekündigt werden könne, — unter Betonung eines Unterschiedes zwischen Mietvertrag und Mietverhältnis — dahin entschieden, daß zwar die Kündigung niemals auf den Beginn des Mietverhältnisses als Endpunkt, wohl aber, unter Wahrung der gesetzlichen Kündigungsfrist, frühestens auf den ersten Kündigungstermin nach Beginn des Mietverhältnisses zulässig ist.

Im zweiten Abschnitt des Hauptteils wird die Gestaltung des Kündigungsrechts nach § 570 verfolgt im Falle einer Mehrheit von Mietern, und zwar einmal bei mehreren beliebigen Personen, im anderen Falle bei Eheleuten als Mietern. In ersterer Hinsicht werden die zur Begründung einer Kündigungsbefugnis in der Literatur aufgestellten Theorien von der Rechtsgemeinschaft (Romberg) und einer Mietgesellschaft (Eccius) der mehreren Mieter nach ausführlicher Kennzeichnung des Wesens dieser Rechtsformen wegen Unmaßgeblichkeit des Innenverhälnisses der Mieter gegenüber dem Vermieter abgelehnt und die Lösung des Problems auf dem Boden eines Gesamschuldverhälnisses nach §§ 421, 428 BGB. gefunden. Nach der Erkenntnis der wahren Natur dieses Gesamtschuldverhältnisses als einer lediglich durch den Zweck der Gläubigersicherung gebundenen Mehrheit von Rechtsverhältnissen wird der öffentlichrechtliche Kündigungsgrund des § 570 unter die in Abs. 2 des § 425

genannten nur subjektiv wirkenden Tatsachen eingereiht. Demnach wird der durch die Versetzung betroffene beamtete Mitmieter sein Mietverhältnis nach § 570 kündigen können, unbeschadet der Weiterhaftung der anderen Mitmieter.

Bezüglich der Mitmietung durch eine Ehefrau wird zunächst als Ursache dieses erst seit Geltung des BGB. beobachteten Verkehrsbrauchs die moderne Regelung des Vermieterpfandrechts (§ 559 BGB.) — dieses wird geschichtlich eingehend gewürdigt — aufgedeckt. Die Beteiligung der Ehefrau an dem Mietvertrage ihres Mannes vollzieht sich hauptsächlich in den Formen einer bloßen Unterschriftsleistung unter dem Vertrage sowie in einem selbständigen Miteintritt der Ehefrau. Die teleologische Betrachtungsweise (§ 157 BGB.) dieser beiden Beteiligungsformen deckt als das treibende Moment das Streben des Vermieters nach einer Erstreckung seiner Realsicherheit auf die ihm sonst entzogenen Illaten der Frau des Mieters auf. Deshalb werden die für die unselbständige Beteiligung der Frau von der Literatur aufgestellten Theorien der Bürgschaft und der kumulativen Schuldübernahme unter diesem Gesichtspunkte als untaugliche Mittel erkannt werden müssen. Eine befriedigende Lösung bietet nur das von Oertmann gekennzeichnete akzessorische Mietverhältnis der Frau, da hierbei die Illaten der Frau dem Pfandrecht des § 559 unterfallen. Eine Kündigung des Mannes aus § 570 bringt dann automatisch dieses unselbständige Mietverhältnis der Ehefrau zu Ende.

Hat die Frau selbständig mitgemietet, dann ist sie Vollmieterin. Zwar ist dann ebenso wie bei beliebigen Mitmietern die Annahme einer Rechtsgemeinschaft und Gesellschaft der Eheleute abwegig und aus dem unterliegenden Gesamtschuldverhältnis hat dann nur der versetzte Mann nach § 425 Abs. 2 das Kündigungsrecht aus § 570. Das eheliche Verhältnis der beiden Mieter erfordert aber schon aus Billigkeitsgründen ein gleichzeitiges Loskommen der Frau vom Vertrage. Die bisherigen Lösungsversuche in der Literatur überzeugen nicht (wird näher ausgeführt). Die einzig befriedigende Lösung liegt in der richtigen Auslegung der Klausel des § 425 „soweit sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt". — Die auf der Versetzung beruhende Kündigung des Mannes wirkt dann gesamtzerstörend. Die gesetzlich geordneten engen Lebensbeziehungen zwischen Mann und Frau geben ihrem gemeinschaftlichen Mietverhältnis einen besonderen Inhalt, den der Vermieter gegen sich gelten lassen muß (§§ 157, 242 BGB.). Denn Tatsachen, die die Innehabung der gemeinsamen ehelichen Wohnung betreffen, berühren notwendigerweise auch die familienrechtliche Stellung beider Ehegatten; insbesondere gilt dies für die Pflicht der Frau, ihrem versetzten Manne an seinen neuen Wohnort zu folgen. Im Sinne des § 425 I u. II, insbesondere der oben genannten Klausel, ist deshalb die Versetzung des Mannes eine Tatsache, die ipso iure auch auf die gesamtschuldnerische Stellung der Ehefrau wirkt. Die auf Grund des § 570 ausgesprochene Kündigung des Mannes löst also im Sinne der §§ 422—424 gesamtbefreiende Wirkung aus, d. h. die Kündigung des versetzten Mannes genügt zur gleichzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses seiner Frau (wird näher ausgeführt).